

**PERANAN BALAI LELANG SWASTA TERHADAP****PELAKSANAAN LELANG**

Oleh :

Dinalara Dermawati Butarbutar, SH., MH.

**ABSTRAK**

Hubungan perkreditan diawali dengan pembuatan kesepakatan antara nasabah (debitur) dan bank (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Dalam transaksi perkreditan atau peminjaman uang, terdapat dua jenis perikatan ditinjau dari segi pemenuhan pembayaran kembali uang yang dipinjam. Pertama, transaksi kredit tanpa jaminan atau *unsecured transaction*. Kedua, transaksi kredit yang dilindungi jaminan atau *secured transaction*. Hal ini tentu berkaitan dengan risiko yang mungkin saja terjadi apabila terdapat kegagalan dalam pelunasan utang oleh debitur. Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih terfokus dan terarah, sehingga pencapaian hasil dapat optimal. Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi dan upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam mengeksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang. Penjualan lelang ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan

**Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang Swasta, yang pelaksanaannya lebih cepat dan pasti dibandingkan dengan KP2LN. Sehubungan dengan hal tersebut penulis melakukan pengkajian terhadap Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek jaminan tersebut.**

**Kata Kunci: Kreditur, Debitur, Balai Lelang Swasta, Lelang.**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan sehari-hari tidak lepas dari kebutuhan yang bermacam-macam dan tidak terbatas. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, manusia harus berusaha dengan cara bekerja atau dengan menjalankan usaha. Dalam menjalankan usahanya, sektor swasta baik perorangan maupun badan hukum banyak mengalami kendala, antara lain berupa kekurangan modal usaha yang berakibat proses dalam menjalankan usaha menjadi terganggu. Tanpa modal yang cukup, sulit kiranya dapat dijalankan dan dikembangkan usaha tersebut. Upaya untuk memenuhi kebutuhan modal usaha tersebut, dapat dilakukan melalui jasa perbankan maupun lembaga keuangan lainnya melalui pembiayaan perkreditan.

Perkreditan merupakan salah satu upaya bank dalam memperoleh pemasukan melalui bunga yang diterapkan bank swasta maupun pemerintah dengan menentukan sendiri prosedur dan syarat pemberian kredit yang harus dipenuhi

oleh calon nasabah (debitur). Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi, baik di bidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa dalam bentuk uang tunai, barang dan jasa. Dengan demikian, kegiatan perkreditan dapat dilakukan antar individu, individu dengan badan usaha atau antar badan usaha.

Dalam pemberian kredit, kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur adalah merupakan faktor yang penting. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank oleh debitur, antara lain : jelasnya peruntukan kredit, adanya jaminan atau agunan dan lain-lain. Makna kepercayaan tersebut, adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.<sup>1</sup> Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian kepada debitur dengan seksama terhadap *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan) dan *condition of economic* (prospek usaha dari debitur) dan ditambah dengan *personality*

---

<sup>1</sup> Atik Indriyani, *Hukum Jaminan Benda-benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta : Semesta Asa Bersama, 2008), hal. 11.

(kepribadian), *purpose* (tujuan), *prospect* (prospek), dan *payment* (pembayaran utang).<sup>2</sup>

Adanya hubungan perkreditan diawali dengan pembuatan kesepakatan antara nasabah (debitur) dan bank (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala hak dan kewajiban para pihak baik kreditur maupun debitur.

Dalam transaksi perkreditan atau peminjaman uang, terdapat dua jenis perikatan ditinjau dari segi pemenuhan pembayaran kembali uang yang dipinjam. Pertama, transaksi kredit tanpa jaminan atau *unsecured transaction*. Kedua, transaksi kredit yang dilindungi jaminan atau *secured transaction*.<sup>3</sup> Hal ini tentu berkaitan dengan risiko yang mungkin saja terjadi apabila terdapat kegagalan dalam pelunasan utang oleh debitur. Untuk mengurangi risiko tersebut, bank tidak cukup hanya melihat dari kemampuan debitur dalam pelunasan piutangnya, tetapi diperlukan jaminan untuk mengamankan kepentingan kreditur apabila debitur cidera janji, maka diperlukan jaminan berupa jaminan pokok

---

<sup>2</sup> Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta : Yayasan Gloria, 2005), hal.11-12.

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi di Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal.179.

dan jaminan tambahan, meskipun bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>4</sup> Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon.<sup>5</sup> Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon. Sementara itu, yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon.<sup>6</sup> Jenis jaminan tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.<sup>7</sup> Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang meliputi gadai, hipotik, fidusia, resi gudang dan hak tanggungan.

Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya, yaitu terhadap harta kekayaan debitur

---

<sup>4</sup> “Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah”, (*On-line*), tersedia di: <http://www.indoskripsi/hukumperdata.htm>. diakses tanggal 5 Oktober 2010.

<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>*Ibid.*

yang dipakai sebagai jaminan. Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih terfokus dan terarah, sehingga pencapaian hasil dapat optimal. Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi antara kreditur dengan debitur untuk menghasilkan hasil yang terbaik, tetapi apabila hasil negosiasi memperoleh hasil kebuntuan, maka upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam mengeksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang. Penjualan lelang ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.<sup>8</sup>

Berbeda dengan Pengadilan Negeri dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilahirkan berdasarkan Undang-Undang. Lahirnya balai lelang swasta bukanlah didasarkan pada Undang-Undang, sehingga dalam melaksanakan kewenangannya untuk melaksanakan penjualan lelang timbul penafsiran yang berbeda-beda.<sup>9</sup> Hal ini juga dialami oleh bank yang memiliki piutang atas debiturnya,

---

<sup>8</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.19-20.

<sup>9</sup> *Ibid.*

dimana debiturnya tidak dapat melakukan pelunasan piutangnya, sehingga penyelesaiannya terpaksa dilakukan melalui penjualan lelang melalui balai lelang dalam hal ini KP2LN, akan tetapi hal ini sering mengalami kendala, karena prosedur yang rumit disamping itu juga biaya dan waktu, sehingga lelang tersebut dilakukan melalui balai lelang swasta, yang pelaksanaannya lebih cepat dan pasti dibandingkan dengan KP2LN. Sehubungan dengan maksud dilakukannya pengkajian terhadap masalah tersebut, maka dikemukakan judul tulisan ini **"Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang"**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka dapat dikemukakan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang Swasta?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang Swasta dan bagaimana upaya penyelesaiannya?

## **C. Analisis dan Pembahasan**

Teknis persiapan, pelaksanaan lelang dan pasca pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta adalah: Pelaksanaan lelang eksekusi dengan jaminan atas tanah milik debitur yang dilakukan oleh bank. Di dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, bank mengajukan lelang eksekusi kepada Pejabat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan perantara Balai Lelang Swasta, dimana Balai Lelang Swasta tersebut menyediakan jasa pelelangan terhadap obyek barang yang akan dilelang oleh bank. Untuk melaksanakan Lelang Eksekusi itu, terdapat 3 (tiga) tahapan, yaitu:<sup>10</sup>

## **1. Pra Lelang**

### **a. Surat Perintah Kerja**

Surat Perintah Kerja (SPK) merupakan suatu surat kerjasama sebagai bentuk perintah kepada Balai Lelang Swasta untuk melakukan pekerjaan pra lelang sampai pelaksanaan lelang atas asset-asset yang akan dilakukan lelang.

---

<sup>10</sup> Balai Lelang Mandiri, *Proposal Penjualan Melalui Lelang*, (Jakarta : Balindo, 2009), hal .16-25.



b. Kelengkapan Administrasi

Persyaratan administrasi dari asset-asset tersebut, maka yang harus dilengkapi :

- 1) Surat keputusan penunjukan penjual dan daftar asset;
- 2) Surat bukti kepemilikan sertifikat hak milik/sertifikat hak guna bangunan (foto copy);
- 3) Surat perjanjian kredit /perhitungan hutang (foto copy);
- 4) Surat sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan (foto copy);
- 5) Surat bahwa debitur wanprestasi 1,2,3;
- 6) Rincian hutang per debitur;
- 7) Surat permohonan lelang;
- 8) Surat pernyataan;
- 9) Surat kuasa penjual/penunjukan;
- 10) Harga limit.

c. Koordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan (KPKLN) dan/atau Pejabat Lelang Kelas II Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang, harus berkoordinasi terlebih dahulu dengan KPKLN untuk lelang eksekusi dan Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang non eksekusi sukarela, agar dapat

menerbitkan penetapan tanggal lelang serta dapat menerbitkan risalah lelang bagi pemenang lelang hal ini sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 5 ayat (1). Balai Lelang Swasta harus berkoordinasi dengan KP2LN untuk eksekusi hak tanggungan guna memperoleh penetapan hari dan tanggal lelang.

d. Koordinasi ke Pemerintah Daerah

Koordinasi ini sangat diperlukan karena berhubungan dengan proses pemasaran (*marketing*) yang akan Balai Lelang Swasta lakukan, yakni izin untuk pemasangan banner, spanduk dan umbul-umbul.

e. Koordinasi dengan Kepolisian

Koordinasi dengan kepolisian setempat guna meminta ijin keramaian dalam pelaksanaan lelang dan minta bantuan.

f. Fisik

Setiap asset akan dicek kondisi fisiknya dan dokumennya oleh tim Balai Lelang Swasta dan pihak penjual yang dibuatkan dalam suatu berita acara.

g. Pemasaran (*Marketing*)

1) Penilaian

Setiap asset yang akan dilelang, dinilai terlebih dahulu oleh *Apprasial Independent* untuk mengetahui harga pasar dan harga likuidasi terhadap objek yang akan dilelang.

2) Promosi

a) Foto/cek asset

Asset yang akan dilelang, sebelumnya akan dilakukan pengecekan kembali dan difoto untuk dimasukkan ke dalam suatu bentuk brosur sebagai sarana informasi kepada seluruh masyarakat.

b) RKS (Rencana Kerja Syarat)

RKS ini bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas kepada seluruh calon peserta lelang mengenai syarat-syarat dan hal-hal yang harus dipenuhi bagi calon peserta lelang.

c) *Flier*/ Brosur

*Flier* atau brosur merupakan sarana informasi yang paling efektif dalam memasarkan asset

yang akan diterangkan kepada calon peserta lelang yang di dalamnya memuat foto-foto asset yang akan dilelang serta prasyarat yang harus dipenuhi oleh calon peserta lelang.

d) Iklan Media Massa

Sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal Lelang Eksekusi: pengumuman pertama diterbitkan 15 (lima belas) hari kerja dari pengumuman kedua, dan pengumuman kedua diterbitkan di harian nasional/daerah, 14 (empat belas) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Iklan media massa sangat diperlukan untuk memaksimalkan proses *marketing*. Iklan tersebut digunakan dengan tujuan sebagai berikut:

- (1) Sebagai syarat sahnya penjual melalui mekanisme lelang;
- (2) Sebagai pemberitahuan kepada masyarakat luas dan calon pembeli.

e) Pemasangan spanduk dan umbul-umbul

Suatu bentuk promosi bersama baik bagi penjual dan Balai Lelang Swasta sehingga mudah dikenal bagi masyarakat pada umumnya yang akan dipasang, antara lain:

- (1) Di lokasi-lokasi yang strategis di wilayah lelang.
- (2) Umbul-umbul pada lokasi-lokasi *open house* dan tempat pelaksanaan lelang.

### 3) *Open House*

Suatu waktu dimana seluruh barang yang akan dilelang akan dilihat oleh calon peserta lelang dalam satu tempat yang ditentukan bertujuan barang yang dilelang akan dijual apa adanya sesuai dengan kondisinya, dengan begitu kepada para calon peserta diberi kesempatan untuk mengecek fisik asset serta sanggahan dokumen-dokumen yang akan dilelang, sehingga tidak ada komplain di kemudian hari.

- 4) Balai Lelang Swasta juga melakukan pemasaran melalui :

- a) Pembinaan hubungan, Balai Lelang Swasta selalu menjaga hubungan baik dengan peserta-peserta lelang yang ikut dalam lelang yang diselenggarakan oleh perseroan;
  - b) *Net Working*, untuk menunjang aktivitas Balai Lelang Swasta, perseroan melakukan kerjasama dengan property agent.
- h. Koordinasi ke Jaringan
- 1) Distribusi Informasi  
Seluruh asset-asset penjual yang akan dilelang, Balai Lelang Swasta menginformasikan ke seluruh investor tetap dan masyarakat pada umumnya melalui jaringan *marketing* Balai Lelang Swasta.
  - 2) Penyebaran *Flier* dan Brosur  
Penyebaran *flier* dan brosur akan dilakukan oleh team Balai Lelang Mandiri di lokasi-lokasi strategis pada waktu yang sudah ditentukan.
  - 3) *Direct Mail* ke *data base*  
Selain penyebaran *flier* dan brosur kami melakukan *direct mail* ke seluruh *data base*/langganan Balai Lelang Swasta yang

sering membeli asset barang bergerak dan tidak bergerak melalui lelang.

i. Lelang

Lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

1) Peserta Lelang

Bagi peserta yang ikut dalam pelaksanaan lelang diwajibkan untuk menyetor uang jaminan, bukti penyetoran jaminan akan ditukarkan dengan Nomor Induk Peserta Lelang (NIPL) yang berlaku juga sebagai bukti tanda masuk.

2) Penyerahan Risalah Lelang

Risalah lelang adalah suatu akta yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang yang di dalamnya memuat transaksi jual-beli melalui lelang yang diberikan kepada penjual dan pemenang lelang.

3) Serah terima barang

Bagi peserta lelang yang memenangkan barang yang dilelang setelah melunasi pembayaran dan

kewajiban administrasi, maka barang dapat diserahkan kepada pemenang lelang dengan berita acara serah terima.

j. Laporan

Bentuk pertanggungjawaban yang diberikan Balai Lelang Swasta kepada penjual adalah laporan yang disajikan secara berkala :

1) Sebelum pelaksanaan lelang

- a) Laporan progress marketing setiap 2 (dua) minggu;
- b) Laporan *due diligence* (pengecekan dokumen legal dengan fisik lapangan);
- c) Laporan opini atas nilai asset (jika diperlukan).

2) Sesudah pelaksanaan lelang

- a) Laporan hasil lelang (harga terbentuk dan prestasi);
- b) Laporan serah terima asset;
- c) Dan lain-lain yang dianggap perlu.

**2. Pelaksanaan Lelang**

Setelah adanya Surat Perintah Kerja (SPK) dari penjual, Balai Lelang Swasta langsung berkoordinasi kepada



KPKNL setempat untuk menentukan jadwal lelang dan penugasan pejabat lelang untuk meninjau ulang dokumen-dokumen yang diperlukan terhadap obyek lelang asset yang diserahkan dan yang akan dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Sebelum lelang dilaksanakan, penjual harus melengkapi dokumen-dokumen seperti tersebut di atas sebelumnya.

Pelaksanaan lelang adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang, setelah melewati tahapan pra lelang.

Tahapan pelaksanaan lelang terdiri dari :

a. Hari Lelang (*Auction Day*)

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib melakukan :

- 1) Penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan oleh penjual/kreditur sebesar 20%-50% dari harga limit, maksimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. (Sesuai dengan Pasal 15 Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006);
- 2) Peserta lelang minimal 2 (dua) peserta setiap *event* pelaksanaan lelang;

- 3) Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku;
- 4) Dipastikan bahwa asset yang akan dibeli sudah dilihat (*open house*) dalam kondisi sebagaimana adanya untuk menghindari keluhan di kemudian hari, karena penjualan dengan sistem lelang merupakan penjualan apa adanya.

b. Metode Lelang

Metode pelaksanaan lelang untuk asset bergerak maupun asset tidak bergerak akan digunakan lelang lisan/terbuka, yaitu :

- 1) Dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli;
- 2) Harga minimum (*limit*) langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang dengan sistem lelang naik-naik;
- 3) Penawaran harga dipandu oleh pemandu lelang (*asflager*);
- 4) Calon pembeli yang setuju akan mengangkat *panel bid* (Nomor Induk Peserta Lelang) pembeli pada

harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.

c. Pemenang Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan berita acara pemenang lelang.

- 1) Selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang.
- 2) Apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, maka akan diberikan "risalah lelang".

Acara inti pelaksanaan lelang adalah :

- 1) Pembukaan oleh MC;
- 2) Sambutan dari penjual;
- 3) Pembacaan risalah lelang (pejabat lelang;)
- 4) Penyerahan harga limit (amplop tertutup) dari penjual kepada pejabat lelang;
- 5) Lelang dipandu oleh asflager (pemandu lelang);
  - a) Penyebutan harga limit (per obyek);
  - b) Penawaran terbuka per obyek dengan cara penawaran dilakukan dengan mengangkat

NIPL (Nomor Induk Peserta Lelang) sebagai tanda persetujuan harga.

- 6) Pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang (SPPL) berikut pemberian perincian kewajiban pembayaran, yaitu : pelunasan harga lelang, dan biaya.

### **3. Pasca Lelang**

- a. Jika terdapat keberatan komplain dari pemenang lelang, maka keberatan ditujukan kepada Balai Lelang Swasta (tidak ke penjual) tetapi penyelesaian kasus tersebut akan dikonsultasikan dengan pihak penjual.
- b. Bagi pemenang lelang, Balai Lelang Swasta membantu dalam jasa pengurusan balik nama dengan instansi terkait.
- c. Layanan purna jual (*after sales service*) baik kepada pemenang dan juga penjual meliputi :
  - 1) Proses pelunasan pemenang;
  - 2) Penyetoran pajak, biaya lelang;
  - 3) Serah terima objek lelang;
  - 4) Laporan akhir.
- d. Secara rinci dapat diuraikan :

- 1) Layanan pemenang lelang dan peserta :
  - a) Memberikan informasi cara pelunasan pembayaran kepada pemenang lelang sesuai aturan yang berlaku.
  - b) Koordinasi dengan KPKLN setempat untuk penyerahan risalah lelang kepada pemenang lelang.
  - c) Menyerahkan obyek lelang dan dokumen pemenang lelang dengan berita acara penyerahan setelah proses pelunasan.
  - d) Memberikan informasi untuk lelang lanjutan.
  - e) Pelayanan terhadap komplain baik itu pemenang lelang atau peserta lelang.
- 2) Layanan bagi pemohon (penjual) lelang :
  - a) Memberikan salinan risalah lelang.
  - b) Laporan hasil lelang diantaranya meliputi :
    - (1) Hasil akhir kegiatan lelang.
    - (2) Pelunasan pembayaran pemenang lelang.
    - (3) Penyerahan salinan berita acara penyerahan kunci/obyek lelang.

Berbicara mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi khususnya dengan jaminan atas tanah, maka terkadang ditemukan adanya hambatan-hambatan atau

masalah-masalah, sehingga yang pada akhirnya dapat menyebabkan proses pelaksanaan lelang eksekusi itu tidak dapat berjalan dengan lancar dan banyak menimbulkan kerugian-kerugian bagi debitur dan kreditur.

1. Masalah-masalah/hambatan-hambatan yang biasanya dijumpai dalam proses Pra Lelang (khususnya yang berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan) diantaranya adalah :
  - a. Obyek yang akan dilelang (tanah) masih dalam sengketa awal;
  - b. Adanya putusan sela dari pengadilan yang biasanya isinya memerintahkan agar dilakukan penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan melarang siapapun yang mendapat hak darinya untuk melakukan tindakan hukum yang bermaksud untuk menjual, melelang, dan atau mengalihkan dan atau perbuatan-perbuatan lain yang dapat berakibat berpindahnya hak atas jaminan tanah;
  - c. Adanya gugatan dari debitur atau pihak ketiga;
  - d. Belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal;
  - e. Ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun *copy*-nya.

Berkaitan dengan masalah-masalah tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa terhadap obyek lelang yang masih dalam sengketa awal, adanya gugatan dari debitur maupun dari pihak ketiga, dan juga belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal, maka pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilanjutkan/dilaksanakan sebab Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan debitur/pihak ketiga. Pelaksanaan ini merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek hak tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.<sup>11</sup> Namun, terhadap permasalahan pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada pengadilan negeri yang bersangkutan dengan melampirkan

---

<sup>11</sup>Surat Edaran Lelang Hak Tanggungan, (Online), Tersedia di: [http://www.santoslolowang.com/data/Hak\\_Tanggungan](http://www.santoslolowang.com/data/Hak_Tanggungan), diakses 24 Januari 2011.

bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilelang. Apabila gugatan perlawanan ini hanya akal-akalan pihak terlelang, yakni meminta pihak ketiga mengajukan perlawanan dalam hal ini lelang tetap dilaksanakan, karena hal ini sudah jelas apabila lelang akan dilaksanakan maka sertifikat bukti hak atas tanah di cek terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan apabila masalah Pra Lelang terjadi karena adanya putusan sela dari pengadilan, maka untuk sementara waktu lelang eksekusi tidak dapat dilanjutkan, tetapi akan ditangguhkan pelaksanaannya sampai adanya putusan pengadilan yang berikutnya. Mengenai masalah Pra Lelang karena ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun *copy*-nya, maka sedapat mungkin segera diurus dan ditangani sesegera mungkin untuk dapat dilengkapi, agar tidak menimbulkan kesulitan di kemudian hari bagi si pemohon lelang maupun bagi pemenang lelang .

2. Pada tahap lelangnya sendiri, sebenarnya praktis sudah tidak ada masalah apabila tahap Pra Lelangnya lancar dan tidak ada masalah-masalah.



3. Untuk Pasca/Purna Lelang, masalah-masalah yang sering muncul adalah :

a. Masalah pengosongan obyek lelang (kalau obyek lelang itu, yaitu tanah ditempati). Untuk mengatasi masalah pengosongan ini ada beberapa cara yang bisa dilakukan, diantaranya adalah :

- 1) Dengan melakukan *personal approach*. Pemilik baru melakukan pendekatan ke penghuni dengan memberikan sejumlah uang yang disepakati, dimana uang tersebut dimaksudkan sebagai pesangon agar penghuni bersedia keluar dari obyek tersebut. Cara ini bukan merupakan cara resmi, tapi lebih sebagai suatu upaya perdamaian.
- 2) Dengan meminta *Fiat Eksekusi* pengosongan dari pengadilan. Pemilik baru, berdasarkan Risalah Lelang yang dimilikinya (sebagai bukti sah-nya perpindahan kepemilikan hak) mengajukan permohonan ke pihak pengadilan untuk mengeluarkan perintah eksekusi pengosongan atas obyek lelang (tanah). Setelah *Fiat Eksekusinya* ke luar, aparat terkait akan melakukan perintah pengosongan. Proses ini relatif mahal dan

memakan waktu cukup lama.<sup>12</sup>

b. Pembayaran dari debitur<sup>13</sup>

Lelang sudah akan dilaksanakan tiba-tiba debitur membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini sangat berhati-hati, karena harus dipenuhi adalah pembayaran utang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi, dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di koran.

Apabila tereksekusi ,menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

c. Bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa<sup>14</sup>

Permasalahan yang timbul apabila yang akan dilelang adalah bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa. Agar tidak mengalami kesulitan di kemudian hari,

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal. 72.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 75.

maka sejak awal jaminan dalam bentuk bangunan yang berdiri di atas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota/Kab yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pemerintah Kota/Kab. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota/Kab, baru kreditur (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia.

Izin ini akan mengikat pemerintah kota/kab, artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaannya, maka pemerintah kota/kab senantiasa membantu kreditur (bank).

Pada dasarnya tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan pemkot/pemkab tidak diperkenankan untuk dijaminkan. Oleh karena itu, yang dijaminkan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan. Mengingat izin penjaminan yang diterbitkan oleh pemkot/pemkab, maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih di bawah pengelolaan pemkot/pemkab dan selanjutnya pemenang lelang berstatus sebagai penyewa baru atas tanah dimana

objek lelang berada.

#### **D. Kesimpulan**

Balai Lelang Swasta sebagai penyelenggara lelang dapat meningkatkan profesionalisme dalam perilaku maupun operasionalnya. Dengan demikian diharapkan Balai Lelang Swasta mampu menciptakan citra positif dan professional serta membuktikan kepada masyarakat, bahwa penjualan barang dengan cara lelang merupakan salah satu alternatif terbaik dalam mendapatkan harga yang optimal. Oleh karena itu, harga lelang yang terbentuk mencapai harga yang maksimal, maka diperlukan banyaknya peserta lelang. Banyaknya peserta lelang juga ditentukan oleh faktor pemasaran dan pengumuman terhadap obyek lelang yang dilakukan secara baik dan benar.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit*. Jakarta : Rajawali, 2007.
- Budiarjo, Miriam. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni, 1994.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi di Bidang Perdata*, Jakarta : Sinar Grafia, 2007.
- Indriyani, Atik. *Hukum Jaminan Benda-benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : Semesta Asa Bersama, 2008.
- Rahardjo, Satijpto. *Hukum dan Masyarakat*. Bandung : Angkasa, 1986.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press, 1986.
- Soemitro, Hanitijo Ronny. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990.
- Soewandi, I Made. *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*. Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian Kredit*. Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1995.
- ST. Remy, Sjahdeni. *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung : Alumni, 1999.

